

Görlitz

# Attraktive Kapitalanlage - vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum

????????? ??????????: 25382024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 99.999 EUR • ??????????: ca. 79,32 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25382024 - 02826 Görlitz

?? ??? ??????

|                    |              |                      |                       |
|--------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25382024     | ????? ???????        | 99.999 EUR            |
| ???????????        | ca. 79,32 m² | ???????????          | ???????               |
| ?????????          | 3            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ???????????        | 1            |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????        |              |                      | MwSt.) des            |
| ???????????        | 1            |                      | beurkundeten          |
| ????? ???????????? | 1890         | ????? ?????????????? | 1998                  |
|                    |              | ???????              | ?????????             |

??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

????????????? ??????????

??????????????  
??????????

KEIN

??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

?? ????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ?????: 25382024 - 02826 Görlitz

?? ???????



???????? ?????: 25382024 - 02826 Görlitz

?? ???????





??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

?? ????????





??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

## ??? ?????? ?????????

Diese ansprechende Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1890 erbauten und 1998 umfassend sanierten Gebäudes bietet auf einer Wohnfläche von ca. 79,32 m<sup>2</sup> optimalen Wohnkomfort in einer malerischen Umgebung. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und regelmäßige Renovierungen, die bis zum heutigen Tag durchgeführt wurden, um den gehobenen Standard zu gewährleisten.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen gepflegten Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, das mit Teppichboden ausgelegt ist und eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und Platz für Balkonmöbel bietet.

Die Küche wurde gefliest, was nicht nur für ein ansprechendes Erscheinungsbild sorgt, sondern auch die Pflege erleichtert. Ausreichend Platz für alle notwendigen Küchengeräte und eine gemütliche Essecke ist ebenso vorhanden. Das Badezimmer besticht ebenfalls durch eine pflegeleichte Fliesenausstattung und bietet eine funktionale Raumgestaltung mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet. Durch die geschickte Anordnung der Räume bietet die Wohnung zusätzliche Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und kann ideal als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der komfortables Parken direkt am Objekt ermöglicht. Die Wohnung ist derzeit vermietet, was sie auch für Investoren interessant macht. Die Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt 356 €, aufgeteilt in 321,24 € Betriebskosten und 34,76 € Rücklagen.

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohngegend, die durch ihre hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten besticht. Der Charme des alten Gebäudes wurde durch die Modernisierungen geschickt mit modernem Wohnkomfort kombiniert, sodass die Wohnung sowohl stilvolles als auch funktionales Wohnen bietet.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie einen Lebensraum, der sowohl für Singles als auch für Paare attraktiv ist und durch seine Lage und Ausstattung überzeugt. Eine Besichtigung

wird Ihnen helfen, sich selbst ein Bild von der angenehmen Wohnsituation zu machen und die Vorteile dieser Immobilie in Augenschein zu nehmen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren und sich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

??????? ???????: 25382024 - 02826 Görlitz

??????????????? ??? ????????

- Baujahr 1890
- Sanierung 1998
- Sanierungen und Renovierungen bis heute regelmäßig durchgeführt
- vermietete 3 Zimmerwohnung
- im 1.OG mit Balkon
- Wohnfläche 79,32 m<sup>2</sup>
- Flur, Bad, Küche gefliest
- Wohnraum Teppichboden
- Grundriss Wohnung Nr. 2
- Stellplatz
- Grundmiete IST 310 €
- Soll 372 €



??????? ?????????: 25382024 - 02826 Görlitz

??? ??? ??? ???????????

Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands an der polnischen Grenze. Sie ist für ihre gut erhaltene Altstadt bekannt oder auch als Stadt der Türme, deren Gebäude aus verschiedenen Epochen stammen und eine Vielfalt an Architekturstilen aufweisen. Die spätgotische Peterskirche zeichnet sich durch ihre 2 Türme und die Sonnenorgel aus dem frühen 18. Jahrhundert aus. Der aus der Frührenaissance stammende Schönhof und die angrenzenden Gebäude beherbergen das Schlesische Museum mit Ausstellungen zur deutschen, polnischen und tschechischen Kunst und Geschichte. Die Stadt wird auch als Görlwood bezeichnet, was auf über 100 Filme hinweist, wie Wolfsland, Grand Budapest Hotel.

Es bestehen vielerlei Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie Schwimmen, Bowlen, Reiten, Wandern, Fahrrad fahren oder die faszinierenden Städte der Region, Deutschland, Polen und Tschechien zu erkunden. Die Gegend ist durch Wald- und Wiesenlandschaften geprägt und bietet die perfekte Umgebung für naturverbundene Menschen.

Durch die A4 können die Städte Bautzen und Bresslau (in Polen) gut erreicht werden. Die Landeshauptstadt Dresden liegt mit dem PKW ca. 1 Stunde entfernt. Innerhalb von wenigen Minuten ist die polnische Grenze mit dem Auto oder zu Fuß überquert.

Görlitz selbst und die angrenzenden Gemeinden Markersdorf und Kodersdorf verfügt über wachsende Industrie- und Gewerbegebiete mit aufstrebenden Gewerben.

??????? ?????????: 25382024 - 02826 Görlitz

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25382024 - 02826 Görlitz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Margarete Schott

---

Demianiplatz 26, 02826 Görlitz

Tel.: +49 3581 - 66 11 773

E-Mail: [goerlitz@von-poll.com](mailto:goerlitz@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)